

Tribunale di Trani
Liquidazione Giudiziale n. 56/2024 RG

Giudice Delegato: Dott. Antonio Lacatena
Curatore: Avv. Angelo Michele Ancona

**AVVISO DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di Soggetto Specializzato ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili di seguito indicati e

premesse che

- il Tribunale di Trani, con sentenza in data 29 novembre 2024, ha dichiarato la liquidazione giudiziale n. 56/2024 R.G.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita un complesso di beni organizzati in azienda ivi indicati e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il Soggetto Specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno **31/03/2026** alle ore **11:00** procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica sincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni integranti l'azienda di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il ramo d'azienda si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI INTEGRANTI L' AZIENDA IN VENDITA, E DELLA RELATIVA
"BASE DI OFFERTA".**

IN COMUNE DI TRANI (BT)

LOTTO UNICO

RAMO D'AZIENDA: Complesso dei beni organizzati in azienda ai sensi dell'art. 2555 c.c. per l'esercizio dell'attività d'impresa, in Trani (BT).

Più precisamente, concorrono a formare il patrimonio aziendale:

- Attività di “affittacamere” sotto la ditta “LA BANCHINA HOLIDAY ROOMS”, in virtù di autorizzazione dirigenziale n. 33 del 28 giugno 2017, rilasciata dal Comune di Trani, mediante l’unità immobiliare, di proprietà di terzi, posta al primo piano del maggior fabbricato ubicato alla via Ognissanti n. 49, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trani al Foglio 15 Mappale 1025 subalterno 3.
Il CIN ricevuto per tale attività, su richiesta dell’odierno affittuario, è il seguente: IT110009B400117645;
- Attività “B&B” sotto la ditta “LA BANCHINA LUXURY SUITES”, in virtù di SCIA Sanitaria per apertura di B&B pratica n. 04763030725-06102022-1848, del 10 ottobre 2022 presentata al Suap del Comune di Trani, e SCIA per variazioni strutturali di attività di B&B in forma imprenditoriale, pratica n. 4763030725- 04072023-1239, del 06 luglio 2023 presentata al Suap del Comune di Trani, mediante le unità immobiliari, di proprietà di terzi, poste al primo e secondo piano del maggior fabbricato ubicato alla via Cambio n. 1, rispettivamente distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Trani al: -Foglio 15 Mappale 968 subalterno 16; -Foglio 15 Mappale 968 subalterno 17; -Foglio 15 Mappale 968 subalterno 18; oltre l’uso esclusivo del sovrastante lastrico solare al terzo piano distinto al Foglio 15 Mappale 968 subalterno 20.
Il CIN ricevuto per tale attività, su richiesta dell’odierno affittuario, è il seguente: IT110009B400117649;

Il ramo aziendale comprende, inoltre:

- a) attrezzature, mobili ed arredi, che l’offerente dovrà dichiarare di aver già visionato e di ritenere idonee all’uso, di cui al verbale di inventario già agli atti della procedura, il tutto come da perizia allegata;
- b) tutte le licenze e le autorizzazioni sanitarie ed amministrative indispensabili per l’esercizio dell’attività aziendale se ed in quanto esistenti;
- c) i contratti di fornitura di servizi di telefonia e internet, di energia elettrica, gas e acqua, ove non ancora risolti;
- d) il contratto di locazione ad uso alberghiero del 31 agosto 2022, reg.to a Barletta il 22 settembre 2022 al n. 003600-Serie 3T, avente ad oggetto le unità immobiliari poste al primo e secondo piano del fabbricato in Trani, alla via Cambio n.1, in Catasto Fabbricati del Comune di Trani al: -Foglio 15 Mappale 968 subalterno 16; -Foglio 15 Mappale 968 subalterno 17; -Foglio 15 Mappale 968 subalterno 18; oltre l’uso esclusivo del sovrastante lastrico solare al piano terzo, distinto al Foglio 15 Mappale 968 subalterno 20.
A tal riguardo si specifica che il canone dovuto in forza di tale negozio ammonta ad €. 3.050,00 oltre accessori e che il lastrico solare innanzi individuato risulta sublocato con contratto registrato opponibile alla procedura la cui scadenza, originariamente fissata al 31 agosto 2031, è stata poi ridotta al 29 novembre 2028, per effetto dell’intervenuto recesso anticipato esercitato dal Curatore, per un canone pattuito di €. 500,00 oltre accessori;
- e) il contratto di locazione del 14 dicembre 2016, reg.to a Trani il 16 dicembre 2016 al n. 3838-Serie 3T, avente ad oggetto l’unità immobiliare posta al primo piano del fabbricato in Trani, alla via Ognissanti n.49, in Catasto Fabbricati del Comune di Trani al Foglio 15 Mappale 1025 subalterno 3.

Il canone pattuito, che graverà a carico dell’aggiudicatario, ammonta ad €. 400,00 mensili, sempre oltre eventuali accessori fiscali.

Si precisa che tutte le autorizzazioni amministrative e le licenze relative all’esercizio del ramo d’azienda dovranno essere volturate in favore dell’aggiudicatario nel più breve tempo possibile, con oneri a cura e spese del medesimo aggiudicatario.

Tutti i crediti ed i debiti, inclusi quelli di natura lavorativa, previdenziale, contributiva, fiscale e tributaria, anteriori alla data della sentenza di liquidazione giudiziale, resteranno esclusivamente a favore e/o a carico della procedura di liquidazione giudiziale.

Disponibilità del ramo d'azienda: *l'azienda è attualmente occupata in forza di contratto di affitto di azienda, stipulato dagli Organi della Procedura in data 30 maggio 2025, per la durata di un anno, dietro versamento di un canone mensile di Euro 3.100,00, oltre I.V.A.*

In ogni caso il concedente (la Procedura), previa autorizzazione del Giudice Delegato, avrà diritto di recedere liberamente in ogni tempo, salvo preavviso di 60 (sessanta) giorni, senza necessità di giusta causa e senza corresponsione di alcuna indennità mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi a mezzo lettera racc.taa.r. alla sede legale dell'Affittuario.

La vendita è subordinata al mancato esercizio da parte dell'attuale affittuario del diritto di prelazione a lui spettante, autorizzato dal Giudice Delegato e contrattualmente pattuito.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio alle perizie di stima allegate, costituenti parte integrante del presente avviso.

**Prezzo base: € 133.000,00,
Offerta minima: € 100.000,00**

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: *la vendita è soggetta ad I.v.a.*

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it>. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del ramo d'azienda in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziactert.it

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita dei beni integranti l'azienda il Soggetto Specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal Soggetto Specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A. e/o, se necessario, verbale dell'Assemblea dei soci);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del Soggetto Specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale “RG N. 56/2024 TRANI LOTTO UNICO, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, il ramo d'azienda sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, il Soggetto Specializzato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Alla conclusione delle operazioni di vendita, l'aggiudicazione resterà sospesa per giorni 30 (trenta), durante i quali l'affittuario potrà esercitare il diritto di prelazione, conformemente all'autorizzazione del Giudice Delegato e alle previsioni contrattuali.

Qualora l'affittuario non eserciti tale diritto entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione effettuata dagli organi della procedura, l'aggiudicazione diverrà definitiva.

Diversamente, in caso di esercizio del diritto di prelazione nei termini concessi, la procedura provvederà a darne comunicazione al Soggetto Specializzato, il quale provvederà a restituire le somme versate dall'aggiudicatario telematico, che decadrà dall'aggiudicazione e non potrà acquisire il bene né avanzare richieste di qualsivoglia natura.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal Soggetto Specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. 56/2024 TRANI LOTTO UNICO, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.it **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss.C.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

L'azienda sarà ceduta alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o cessione del complesso di beni e di tutti rapporti e/o diritti e/o contratti che la costituiscono e che verranno quindi ceduti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri integranti l'azienda, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

L' immissione nel possesso dell'azienda avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Michele Dibari del Distretto Notarile di Barletta.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ

A cura del Soggetto Specializzato, il presente avviso - omesso il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 26/01/2026

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.